

445-11
I

Saare maakond
Kuressaare linn

PIHTLA TEE 43 DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. ADP-49/11

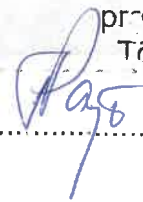
tellijaja:
Saare Arendusbüroo Grupp OÜ

projekteerija:
LOOB Projekt OÜ

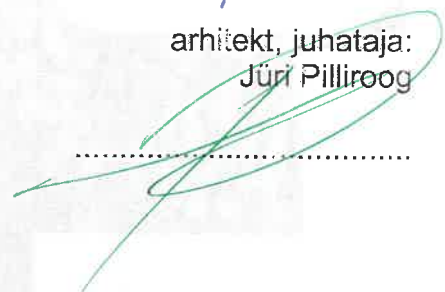
arhitekt, tehnik:
Anna Grišina



projektiüht:
Tõnu Paju



arhitekt, juhataja:
Jüri Pilliroog



KURESSARE TALLINN 2011

PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

nr. 04. 2013

"....." nr. 15

LOOB Projekt OÜ reg. 10861387 MTR reg.
EP 10861387-0001 A/a 22 101 896 0270
Swedbank address: Pärnu mnt. 232 / 11,
11314 TALLINN; tel:684 5630 faks: 684 5639
www.loob.ee loob@loob.ee

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Kuressaare linnas, Pihtla tee Talve tn – Raudtee tn – Pihtla tee ristmiku lähedal. Planeeritava ala suuruseks on ~2,8ha. Planeeringus on haaratud peamiselt kaks kinnistu aadressiga: Pihtla tee 43, tootmismaa, 23 633m², reg.nr. 2721534/27215, 34901:009:0053 ja Pihtla tee 37, elamumaa, 1 934m² reg.nr. 68534/685, 34901:009:0060. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määruse nr 42 kohaselt kuulub planeeritav ala II kategooriasse (elamualad).

Planeeritav ala külgeb lõunast Pihtla teega. Idast piirneb planeeritav ala Pihtla tee 45 (elamumaa), Piiri tn 36 (elamumaa), Piiri tn 34 (elamumaa), Piiri tn 32 (elamumaa), Piiri tn 30 (elamumaa), Piiri tn 28 (elamumaa) kinnistutega. Läänes asub Talve tänav, Talve tn 94 (elamumaa), Talve tn 92 (elamumaa), Talve tn 90 (elamumaa). Põhjast piineb ala Raudtee tänava L2-ga (transpordimaa), Raudtee tn 15 (elamumaa), Roopa tn 8 (elamumaa) kinnistutega ja reformimata riigimaa.

1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kuressaare Linnavalitsus 05.07.2011 oma korraldusega nr. 468.

Käesoleva planeeringu tellija on OÜ Saare Arendusbüroo Grupp, kes on Pihtla 43 kinnistu omanik ning on sõlminud Kuressaare Linnavalitsusega planeeringu korraldamise ja finantseerimise lepingu.

1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- EV Planeerimisseadus;
- Pihtla tee 43 detailplaneeringu algatamise otsus, 05.07.2011
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (Lisa Kuressaare Linnavalitsuse 05.07.2011 korraldusele nr 468)
- Linna meenetluses olev Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneering;
- Pihtla tee 20 detailplaneering, 2002.a.;
- Pihtla tee 28 detailplaneering, 2001.a.;
- Pihtla tee-Talve tn-Raudtee- Kaare tn ristmiku eskiisprojekt 2011.a. (OÜ Klotoid);
- Nuki Geo OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500 (töö G-1397 2011, koostatud aprill 2011.a.);
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- muud asjakohased seadusaktid ning Eesti Standardid
- olemasolevad piirkonna vee ja kanalisatsiooni skeemid;
- tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehnilised tingimused.

1.4. Olemasolev olukord.

Käesoleval ajal paikneb Pihtla tee 43 kinnistul tootmishoone, mis on praeguseks ajaks renoveeritud endisest mööblitööstuse tehasehoonest, tootmishoonele on ehitatud 2004.a. kahekorruseline juurdeehitus. Ülejäänud

amortiseerunud endised tootmishooned on enamuses lammutatud. Peamiselt on kinnistu puhul tegemist jäätmaaga, mis on kaetud vabalt kasvava rohu ja ehituslammutusjäämetega. Krundil paiknevad mõned suuremad puud. Krunt ümbritsetud piiretega.

Käesoleval ajal on Pihtla tee 37 kinnistu heakorrastatud elamukrunt, mis piirneb Pihtla teega ja Talve tänavaga. Käsitlev krunt on piirkonnas üks suuremaid. Pihtla tee 37 2-korruselise üksikelamu ja 1-korruselised abihooned paiknevad krundi tagaosas – Pihtla teest umbes 35m kaugusel. Olemasolev elamu on oma põhimahus ehitatud 1937.a. individuaalelamu tüüpprojekti põhjal. Elamut on hiljem laiendatud.

Planeeritava ala peamine osa paikneb Pihtla tee põhjapoolsel küljel ning on ümbritsetud peamiselt väikeelamute alaga.

Piki Pihtla 43 kinnistu läänepiiri kulgeb kõrgpinge kaabel, mis varustab krundi nurgas paiknevat 10/0,4kV alajaama. Lisaks läbib kinnistut alajaamast algav madalpinge-kaabel, mis varustab elektriga olemasolevat tootmishoonet.

Olemasolevast tootmishoonest põhjapoole jääb endise puidutööstuse tulekustutusvajadusel rajatud ringikujuline raudbetoonist tuletõrjevõrvebassein.

Pihtla teel kulgevad järgmised kommunikatsioonid: side-, vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvetekanalisatsiooni trassid ning elektrimaakaablid.

Planeeritav kinnistu on üldiselt tasase pinnavormiga, ühtlase väikese kaldega (maksimaalne kõrguste vahe ~1,5m). Pihtla tee on kaldega (i=0,4%) ida suunas.

Pihtla 43 ja Pihtla 37 kruntidele pääseb praegu lõunaküljelt Pihtla teelt. Pihtla 43 olemasolevad kinnistusesised teed on kruusakattega ajutised teenindusteed.

Krundil kasvavad mõned lehtpuud, olulisem kõrghaljastus asub Pihtla tee ääres ning Piiri 34 ja 36 kruntide piiride läheduses. Krundi piireteks on peamiselt piirinaabrite olemasolevad puidust krundipiirded.

1.5.Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Pihtla 37 jagamine üksikelamu- ja liiklusmaa kruntideks ning Pihtla 43 kinnistu edasise kasutuse määratlemine, kinnistu jagamine ning tekkivatele kinnistutele maakasutuse ja elamute ehitamiseks ehitusõiguse määramine. Kinnistute struktuuris määratletakse vastavalt üldplaneeringule alad, millele on lubatud ehitusõiguse alusel elamute rajamine, samuti jalg- ning autoteede ja juurdepääsude rajamine, piirkonna tehnovõrkudega varustamine ning servituutide vajaduse määramine. Üks detailplaneeringu eesmärke on viia ellu Kuressaare üldplaneeringus määratletud vajadus Raudtee tänava pikenduse rajamiseks, millega pikeneks Raudtee tänav kuni Pihtla teeni.

1.6. Planeeringuga kavandatu elluviimine.

Detailplaneeringu elluviimine on kavandatud kahes etapis.

I etapis jagatakse Pihtla tee 37 üheks üksikelamu ja üheks liiklusmaa krundiks ning Pihtla tee 43 kinnistu jagatakse kaheks korterelamukrundiks, kaheks liiklusmaa krundiks ja üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks. I etapi järgse planeeringulahenduse elluviimine toimub Kuressaare Linnavalitsusele esitatud, detailplaneeringuga kooskõlas oleva ja ehitusloa saanud ehitusprojektide alusel vastavalt allolevale tabelile.

	Etapi nimetus	Periood	Vastutav osapool*
1	Kinnistu jagamise esimene etapp	2013	SAG
2	Raudtee tänav 17 ja 19 elamute projekteerimine (sh insenerivõrgud)	2013	SAG

3	Vee-; kanalisatsiooni- ja sademetevee kommunikatsioonide ja tänava muldkeha ehitus; Pihtla tee 37 kinnistu piirdeaia ringitõstmine	2013	KLV-AS Kuressaare Veevärk
4	Raudtee tn 17 ja 19 elamute ehitamine, rajatakse Raudtee tn ja Talve tn kinnistute vaheline piirdeaed koos haljastusega dp-gu mahus. Elamute varustamine vajalike kommunikatsioonidega (vk, kaugküte, side, elekter)	2014- 2015	SAG
5	Raudtee tänava osaline väljaehitamine juurdepääsu tagamiseks	2015	SAG

II etapis jagatakse tootmismaa kinnistu (POS. 12) viieks korterelamukinnistuks ja üheks liiklusmaa kinnistuks. II etapi järgse planeeringulahenduse elluviimine toimub Kuressaare Linnavalitsusele esitatud, detailplaneeringuga kooskõlas oleva ja ehitusloa saanud ehitusprojektide alusel vastavalt allolevale tabelile.

6	Parketi tn 1 ja 4 korterelamute projekteerimine (sh insenerivõrgud)	2017	SAG
7	Parketi tänava tööprojekti koostamine	2017	SAG
8	Kinnistu jagamine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule	2018	SAG
9	Olemasoleva tootmishoone lammutamine	2018	SAG
10	Parketi tänava väljaehitamine vastavalt detailplaneeringu lahendusele	2018	SAG
11	Parketi tänava üleandmine KLV-le	2018	SAG-KLV
12	Parketi tn 1 ja 4 korterelamute ehitus, haljastus; parklate, kõnniteede muldkehad	2018- 2019	SAG
13	Parketi tn 2, 4 ja 6 ridaelamute projekteerimine (sh insenerivõrgud)	2019	SAG
14	Parketi tn 2, 4 ja 6 ridaelamute karpide ehitus	2019- 2020	SAG
15	Parketi tn 1 ja 4 kõnniteede, parklate asfalteerimine	2020	SAG
16	Parketi tn 2, 4 ja 6 lõplik viimistlus müügiotsusest tulenevalt	2020- 2021	SAG
17	Raudtee-Pihtla tee-Talve tänava ringristmiku ehitus ja Raudtee tn pikenduse lõplik väljaehitamine.	2020+	KLV

* Tähistused tabelis:

SAG – Saare Arendusbüroo Grupp OÜ;

KLV – Kuressaare Linnavalitsus

Märkus: Pihtla tee 43 detailplaneeringu ajakava võib muutuda sõltuvalt majandusliku olukorra olulisest halvenemisest Eesti Vabariigis ja Euroopa Liidus, samuti ajakava elluviimise osapooltest mitteolenevatest põhjustest, mis on üldtunnustatud *force majeure* mõjuteguritena. Selliste põhjuste ilmnemisel lükkuvad ajakava tähtajad vastava perioodi võrra edasi.

2.PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1.Krundijaotus.

Planeeritavale alale on planeeritud 4 korterelamu krunti, 3 ridaelamu krunti ja 1 üksikelamu (olemasolev) krunt, samuti 3 avaliku kasutusega teemaa kinnistut.

Oluline detailplaneeringulahendust mõjutav tegur on üldplaneeringu alusel kavandatav Raudtee tänava läbimurre Pihtla teeni ning sealt jätkuv Raudtee tänava ja Talve tänava ühendus, mis üldplaneeringu alusel loob võimaluse ühendada

Juhan Smuuli tänav (Kihelkonna mnt) läbi Raudtee ja Talve tänavate Uus-Roomassaare tänavaga. Siit tuleneb vajadus liita Raudtee ja Talve tänavad ringliiklusega üheks liiklussõlmeks, et vähendada ristmike arvu põhja-lõuna suunalisel liiklemisel.

Maa-ala bilanss:

- elamumaa 21 632m²
- transpordimaa 3 935m²

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

JNr.	Aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest
POS. 1	Parketi tn 3	elamumaa	3 003	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 2	Parketi tn 6	elamumaa	2 068	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 3	Parketi tn 4	elamumaa	1 912	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 4	Parketi tn 1	elamumaa	5 860	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 5	Raudtee tn 19	elamumaa	2 597	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 6	Raudtee tn 17	elamumaa	2 541	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 7	Raudtee tänav L1	transpordimaa	2 324	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 8	Parketi tänav	transpordimaa	1 224	Pihlta tee 43, 34901:009:0053
POS. 9	Pihlta tee 37	elamumaa	1 746	Pihlta tee 37, 34901:009:0060
POS.10	Pihlta tee L9	transpordimaa	188	Pihlta tee 37, 34901:009:0060
POS.11	Parketi tn 2	elamumaa	2 104	Pihlta tee 43, 34901:009:0053

2.2.Arhitektuurinõuded hoonestusele.

Alale on planeeritud 1 üksiklamu, 3 ridaelamu ja 4 korterelamu krundi.

Korter- ja ridaelamud peaksid olema projekteeritud ja välja ehitatud ligikaudselt samaaegselt ning tekitama koosmõjus terviklikud arhitektuursed grupid. Hoonestuslaad tuleb lahendada kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades soovitatavalt puhtaid geomeetrilisi vorme ja madalakaldelisi pult- või viilkatuseid või lamekatuseid. Parketi tänavast idapoole jäävad ridaelamud ja Raudtee läänepoole kavandatavad korterelamud peaksid olema visuaalselt sarnased. Soovitatav kasutada nende 4 elamu puhul samalaadset lahendust väikeste modifikatsioonidega. Samuti tuleks hoone seinu liigendada erinevate tagasiastete, lisatavate rõdude, erinevate materjalide, pinnaviimistluse ja värvitoonidega. Vältida tuleks hoonete puhul ühtlaste tuimade majaplokkide tekkimist.

Viimistlusmaterjalidena kasutada võimalikult traditsioonilisi materjale: puitlaudis, looduslik- või telliskivi, värvitud krohv vms; välisviimistluses (seintes) mitte kasutada terasprofiilplekki ja plastikkatteid. Erinevaid dekoratiivseid metallkatteid (nt vaskplekk, alumiinium vms) võib kasutada arhitektuurselt põhjendatud juhtudel ja vähesel määral, üksikute dominantidena.

Kruntidele võib rajada transparentseid autode katusealuseid. Katusena soovitatavalt kasutada läbipaistvat plastikkatet. Kandvad detailid (liim-)puidust, vertikaalsete piiretena võib vähesel määral kasutada puitžalusiisid, kuid mitte tihedat laudist.

Piirdeaedade rajamine korterelamute kinnistute piiridele üldjuhul ei ole lubatud. Säilivad piirded olemasolevate kinnistutega, Pihtla 43 idapiirile rajatakse läbipaistmatu puitpiire, 2,5m kõrgusega plan.maapinnast. Ridaelamute kinnistutele võib rajada transparentseid piirdeid.

2.2.1. Ridaelamu krundid.

Planeeritava ala idaossa on planeeritud ridaelamu krundid, mille hoonestus peaks koosnema maksimaalselt 4 sektsioonist ning paiknema põhimahu ristijuurdepääsuteega. Ridaelamute puhul kasutatakse läbivalt samalaadset arhitektuurset stilistikat, samu mahte ja dominante, varieerides värvitoone, pinnaviimistlust jms. Hoone põhjaküljele, parkimisplatsi poole, tuleks paigutada utilitaarsemad ruumid ning lõunaküljele toad. Ridaelamutele on soovitatav mitte rajada kinniseid garaaže, pigem kergeid, transparentseid katusealuseid kuni ühele autole sektsiooni kohta, hoone põhimahu ette (lahendust võib varieerida erinevate hoonete puhul).

2.2.2. Korterelamute krundid.

Planeeritava ala Raudtee pikenduse mõlemale poole on planeeritud 5 korterelamut. Hoonesse ruumide paigutamisel tuleks arvestada nende omavahelist paiknemist, õuealade asetust, et vältida olukorda, kus naaberhoonete toad asetsevad vastakuti ilma mingite nähtavust piiravate teguriteta. Samuti tuleks arvesse võtta varjude langemissuunda. Soovitatav on kasutada nähtavuse piiramiseks erinevaid arhitektuurseid ja kujunduslikke võtteid (nt akende pööramine naabermaja suhtes, haljastuse, piirete, žalusiide, suurendatud peegeldusega klaaside kasutamine; eelistada ruumide paiknemist, mille puhul ei avane vaadet naabermaja akendesse jms).

Pos.1 ja 4 kinnistutele on lubatud rajada 3 korruselisi galerii- ja sektsioonelamuid. Nende elamute põhilahendused peaksid olema arhitektuurselt sarnased, moodustamaks tervikut, mis oleks ala ruumiliseks teljeks.

2.3.Liikluslahendus.

Avaliku kasutamisega teemaa jaoks moodustatakse 3 eraldi kinnistut, mis hiljem liidetakse vajadusel naaberkinnistutega suuremateks tee maa-aladeks.

Peamise liiklusmuudatuse – Raudtee tänava pikendamine Pihtla teeni – lahenduse aluseks on Kuressaare linna üldplaneeringus käsitletud magistraalteede võrgu arendamise kava (tsitaat):

„Raudtee tänava läbimurde vajadus: Vajalik otseühenduse loomiseks Smuuli tn ja Talve tn vahel, mis koos rekonstrueeritud ristmikuga moodustavad hästifunktsioneeriva osa kesklinna kaugemast ringsõidust [„kaugem ringsõit ümbritseb kesklinna ringina, mis ühendab Aia, Smuuli, Raudtee ja Talve tänavaid ning on ette nähtud linna erinevate piirkondade sujuvaks ühendamiseks, kui sõidul puudub kesklinnas pidev sihtpunkt.“]. Vastava tänavalõigu väljaheitamisel saab

kaugem ringsõit loogilise kuju ja on hästi kasutatav. Smuuli-Tallinna-Raudtee ristmiku ja Pihtla tee-Talve-Raudtee ristmiku võiks välja ehitada ringristmikena. See tagaks liikluse sujuvuse ja hea läbilaskevõime jaotustänavatel.“ (väljavõte Kuressaare linna üldplaneeringust).

Üldplaneeringu koosseisus oleva keskkonnamõtjude hinnangu järgi ei ole üldiselt madala liikluskoormuse tõttu õhukvaliteet Kuressaares probleemiks, kuigi samas liiklus on olulisim õhureostuse allikas. Modelleeritud saasteainete kontsentratsioonid ei ületa inimese tervisele ohtlikuks peetavat taset mitte üheski linna piirkonnas. Samuti ei ole ka liiklusrüü üldiselt probleemiks, tänu Kuressaare madalale liikluskoormusele (kuni 800 autot tunnis). Vibratsiooni levimine on takistatud tänu Kuressaare aluspinnale, milles vibratsioonilained sumbuvad kiiresti. Vibratsiooni suhtes on ebasoodsamad teed, mis on auklikud ja millel sõidavad suure tonnaažiga autod. Seetõttu on mõistlik juhtida raskeveokid linnast mööda ning mitte lubada neil läbida Smuuli-Raudtee-Talve tänav ringsõitu.

„Raudtee tänav läbimurde rajamine suurendab tõenäoliselt liiklust Raudtee ja Talve tänavatel. Tõenäoliselt ei kasva lähiaastatel liiklusintensiivsus siiski suuremaks ~200-st autost tipptunnil. Seega ei kaasne läbimurde rajamisega piirkonna õhu kvaliteedi ja müra taseme olulist halvenemist. Rekonstrueeritavad tänavad tuleb ehitada kõrgekvaliteedilise teekattega ja vajadusel rajada lisahaljastust.“ (Kuressaare linna üldplaneering).

Praegusel ajal toimub peamine liiklemine Pihtla teel, mis on kõikide teiste liituvate teede suhtes peatee. Seoses Raudtee tänav läbimurdega Pihtla tee 43 kinnistust ja üldplaneeringujärgse Raudtee-Pihtla-Talve liiklussõlme välja ehitamisega, muutub senine, suhteliselt vaikne ja hierarhiliselt selge süsteem komplitseeritumaks ja liiklustihedamaks.

Rajatav Raudtee tänav pikendus on kahe-suunaline, asfaltkattega, tee maa-ala (punaste joonte vaheline kaugus) on maksimaalselt 14,0 m, sellest 7,0 m ulatuses rajatakse kahe-rajaline sõidutee, mille mõlemas küljes 2,5 m ja 1,5 m kõnniteed ning haljasribad. Tehnovõrgud rajatakse osaliselt kõnniteede ja haljasribade alla (elektri-/ tänavavalgustuskaabel), osaliselt sõidutee alla (vee-, kanalisatsiooni-, sadevete-, soojatranssid).

Rajatav Parketi tänav on kahe-suunaline, asfaltkattega tupiktänav. Tee maa-ala (punaste joonte vaheline kaugus) on 8,5 m, sellest min 6,0 m on kahe-rajaline sõidutee. Tehnovõrgud rajatakse osaliselt kõnniteede osaliselt sõidutee alla.

Vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ tab. 10.13 tuleb suurema parklakohtade arvu kui 10 puhul, projekteerida elamu sein, mis asub parkimiskohtadele lähemal kui 10 m, ilma akendeta. Ehitusprojekti koostamise puhul võib kaaluda nii elamu akendeta seina rajamist, kui ka maja nihutamist või muutmist nii, et akendega sein jääks parkimiskohtadest kaugemale kui 10 m.

Elamute jaoks vajalik parkimine on korraldatud omal krundil. Korterelamute piirkonna parkimine on lahendatud lahtiste parkimiskohtadega Pihtla tee ääres. Ridaelamute parkimise võib lahendada hoonete mahus asuvate autovarjualuste abil.

Parkimiskohtade arvutus planeeritaval alal:

Aadressi ettepanek	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringu-järgne kohtade arv
Parketi tn 3	Korterelamu	0,8 pk/korter×22	18	18
Parketi tn 2	Ridaelamu	1,2 pk/korter×4	5	8

Aadressi ettepanek	Ehitise liik	Norm. Arvutus	Normatiivne kohtade arv	Planeeringu-järgne kohtade arv
Parketi tn 4	Ridaelamu	1,2 pk/korter×4	5	8
Parketi tn 1	Korterelamu	0,9 pk/korter×16 0,8 pk/korter×32	40	40
Raudtee tn 17	Korterelamu	0,9 pk/korter×8	8	12
Raudtee tn 19	Korterelamu	0,9 pk/korter×8	8	12
Pihlta tee 37	Üksikelamu	1	1	2
Parketi tn 6	Ridaelamu	1,2 pk/korter×4	5	8
Planeeritava alal kokku			90	108

2.4. Heakord ja haljastus.

Planeeringulahenduses on võimalikult palju säilitatud olemasolevat kõrghaljastust. Käesoleva planeeringuga on ettenähtud otseselt kavandatavate ehituste alla jäävate mõningate puude mahavõtmine. Planeeringu põhijoonisel näidatud ehitiste alla jäävad, likvideeritavatena märgitud puud ei ole mahavõtmiseks kohustuslikud vaid võivad muutuda vastavalt ehitise asukohale. Planeeringus mahavõetavana märgitud puu ei anna automaatselt õigust puud likvideerida, puude mahavõtmine toimub üldises Kuressaare linnas kehtivas korras, raieloa alusel, millega kaasneb asendusistutuskohustus. Edasisel projekteerimisel tuleb selgitada välja planeeringualal asuvad perspektiivsed puud ja nende säilitamiseks võimalusel hooneid nihutada. Puude likvideerimisega kaasneb raiekorrast tulenevalt asendusistutuse kohustus - iga likvideeritava puu asemele on õigus nõuda 2 puu või muu püsihaljastuse istutamist. Hoonete rajamisel tuleb arvestada olemasolevate puudega, seda ka võimaliku maapinna tõstmise puhul. Maapinna tõstmise korral tuleb säilitatavatele puudele tagada sobivad kasvutingimused, säilitades puude ümber olemasolevat pinnase kõrgust.

Vastavalt planeeringulahendusele istutatakse planeeritava Raudtee tänava äärde kõrghaljastust, soovitavalt kasutada keskmise kasvuga lehtpuid (pärnad, pooppuud, vahtrad) ja madalakasvulisi põõsaid, puude ja põõsaste istutamisel tuleb teeprojekti haljastuse osas tagada liiklusega seotud nähtavus. Lisaks on ettenähtud eraldushaljastuse rajamine olemasolevate krundite piiride lähedusse. Iga krundi konkreetse haljastuse ja pinnakatete lahendus ning materjalid määratletakse ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevate naaberkrundide planeeritava ala poolsed piirde üldjuhul renoveeritakse või rajatakse kooskõlastatult piirinaabriga uued piirde, mille kõrgusi oluliselt ei muudeta. Talve tn 90, 92 ja 94 poolsetele krundi piiridele rajatakse 2,5m kõrgune tihe puitpiire.

Sõiduteed kaetakse asfaltkatttega. Parkimiskohad kaetakse murukividest sillutisega või asfaltkatttega. Jalakäijate teed kaetakse vastavalt liikluslahendusele kas asfaldi või kivisillutisega. Korterelamute vahel tekkivate sisehoovide jalakäijate alad kaetakse betoonkividest sillutisega.

Ülejäänud alad haljastatakse, külvates sinna muru või teisi madalakasvulisi taimi (ristik, aruhein).

Piirdeaedade rajamine kinnistute piiridele üldjuhul ei ole lubatud. Soovi korral võib rajada madalamaid (kuni 1,5m) piirdeid, kui need on elamu ehitusprojekti ette

nähtud, rajada ridaelamute kinnistute vahele, et anda erinevatele korteritele privaatseid alasid. Kortereelamute alale rajatakse 2 mänguväljakut.

2.5.Keskkonnakaitse.

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlike või oluliste keskkonna-mõjudega objektide rajamist. Samuti ei paikne ka planeeritav ala saastunud või keskkonnareostusega alal. Planeeritav ala ei asu maastiku- või looduskatisealal või mõnel muul kombel eriliselt reostustundlikul alal, ei esine haruldasi taimi või taimekooslusi ega muid kaitsealuseid objekte.

Planeeritava ala olulisima keskkonnamõjuga objekt on kavandatav Raudtee tänava läbimurre Pihlta teeni, mis suurendab piirkonnas liiklusest põhjustatud heitgaaside ja müra levikut. Samas arvestades tänava ristprofiili mõõtmeid, Kuressaare üldist liiklusintensiivsust ning prognoositavat läbilaskevõimet ei ole ette näha, et need näitajad ületaksid kehtivaid tervisekaitse normatiive. Siiski tuleb Raudtee tänavat ümbritsevate elanike huvides kõikide võimalike abinõudega vähendada Raudtee tänava liikluse mõju ümbritsevatele elukeskkonnale. Raudtee tänava äärde tuleb tee projekteerimisel ette näha haljasribad ning võimalikult palju näha ette madal- ja kõrghaljastust, mis eraldavad elanike tsoone tänavast. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada kõrghaljastuse kasvueaga ning vajadusel kombineerida erinevaid haljastusrindeid ning kasvukiirusega taimi, et vältida olukorda, kus tekib formaalne haljastus, mis (vähemalt algsel perioodil) ei toimi haljastõkkena.

Krundisestest haljasalade välja ehitamiseks tuleb linna ning arendaja vahel sõlmida kokkulepped, mis tagaksid, et rajatavate elamute ümber ei tekiks tühermaa, vaid hooned ning ümbritsev keskkond (teed, haljasalad, parkimiskohad, tänavavalgustus, piirded ning haljastus olemasolevate eramukruntide piiridele) valmiks üheaegselt.

Planeeritavate hoonete kütteks on ettenähtud kasutada kaugkütet AS Kuressaare Soojus katlamajast, seega küttest tingitud maa-ala saastekoormus ei suurene.

Hooned varustatakse veega ning kanalisatsiooniga tsentraalsetest võrkudest, sajuveed juhatakse tsentraalsesse sajuvetekanalisisüsteemi.

Jäätmete kogumine korraldatakse iga krundi kaupa eraldi vastavalt Kuressaare Linna Jäätmehoolduseeskirjale, kus iga krundi valdaja on kohustatud koguma krundil tekkivad jäätmed ning sõlmima nende äraveoks lepingu vastavat tegevusluba omava ettevõtjaga. Ehitus- ja lammutusjäätmed kogutakse ning käideldakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Ohtlike jäätmete tekkimist planeeritaval alal pole ette näha.

2.6.Vertikaalplaneerimine.

Olulist vertikaalide muutust käesoleva planeeringuga pole kavandatud. Üldjuhul sajuveed imuvad pinnasesse ning ei voola naaberkinnistutele. Kõvakattega teedelt ja platsidelt kogutakse sajuveed restkaevudega sadeveekollektorisse. Täpsem vertikaalplaneerimine tehakse tänava ja elamute ehitusprojekti staadiumis.

Kinnistute vertikaalplaneerimine toimub ehitusprojekti staadiumis, kui on lõplikult selgunud sissesõitude ja hoonestuse asukohad ning teede kõrgused.

2.7.Kuritegevuse riskide vähenemine.

Kuressaare linnas ning eriti käsitletavas piirkonnas on üldiselt suhteliselt madal kuritegevuse tase. Seetõttu ei ole planeeringus kavandatud erilisi meetmeid

kuritegevuse takistamiseks ning ennetamiseks. Kavandatav hoonestus on avatud planeeringuga ning ei tekita suletud ebatavalisi tsoone, kõnniteedel on tagatud piisav nähtavus, samuti on ettenähtud teede ning platside valgustamine pimedal ajal. Soovitatav on kasutada vandaalikindlaid valgusteid ning (pargi-)inventari.

2.8.Tehnovõrgud.

Pihtla 37 kinnistu olemasolev hoone on varustatud järgmiste tehnokommunikatsioonidega: elekter, side, vesi ja kanalisatsioon. Magistraaltrassid kulgevad mööda Talve tänavat. Tehnovõrgud on kaetud liitumislepingutega. Tehnosüsteemid on heas seisukorras ja igapäevases kasutuses. Tehnovõrkude muutmist detailplaneeringuga ei ole kavandatud.

Pihtla 43 kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni, elektri, side ja kaugküttega. Trassidele, mis ei paikne avaliku kasutusega aladel, seatakse servituudid. Tehnotrasside isiklikud servituudid on seotud konkreetse trassiga, s.t. trassi asukoha muutumisel muutub ka servituudi asukoht, trassi likvideerimisel kaob ka servituut. Liitumispunktid asuvad väljaspool planeeritavaid krunte, kaugküttele soojussõlme ruumis. Tänavatele rajatakse tänavavalgustus ja sajuvetekanaliseerimine. Tehnovõrkude projekteerimisel (eriti haljasriidade alla) arvestada ruumivajadusega põõsaste ja puude istutamiseks.

2.8.1.Vesi ja kanalisatsioon.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Kuressaare Veevõrk poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 2075 24.08.2011 a. Raudtee tänavaga magistraalvõrkude väljaehitamine on kavandatud aastal 2012 AS Kuressaare Veevõrk poolt, mille kohta koostatakse eraldi tööprojekt. Alates vee- ja kanalisatsioonitrasside liitumispunktide kuni hoonete sisenditeni koostatakse täiendav ehitusprojekt, mis kooskõlastatakse AS-ga Kuressaare Veevõrk.

2.8.1.1.Vesi.

Korterelamute veevarustus on vastavalt tehnilistele tingimustele kavandatud lahendada Raudtee tänaval oleva tupiktoru De100PE ringistamisega Pihtla teel paikneva veetoru kaevus V331. Ridaelamute tarvis rajatakse veetoru Pihtla teelt veekaevust V332. Magistraaltrassist tehakse elamute kohal kolmikühendustega väljavõtted, millest tuuakse elamutesse vastavalt tarbimisele veetoru. Veetorud projekteeritakse plastist joogiveetorudest mis ühendatakse keevisõmblustega.

Moodustavate uute kinnistute piirile (kuni 1m piirist väljapoole) paigaldatakse sulgarmatuur, mis jääb ühtlasi ka kinnistu liitumispunktiks. Igale tarbijale nähakse ette eraldi omaette veemõõdusõlm hoones. Torustike läbimõõdud ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis. Raudtee tn 16 ja POS.6 kruntide nurga lähedusse rajatakse tuletõrjervee hüdrant. Hetkel paiknevad hüdrandid veekaevudes V331 ja V332.

2.8.1.2.Kanaliseerimine.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on piirkonnas võimaldatud isevoolne kanalisatsioon piki Pihtla teed kulgevasse kanalisatsioonikollektorisse.

Iga kinnistu ees paiknevad kanalisatsiooni kontrollkaevud, mis on ühtlasi liitumispunktideks tsentraalse ühiskanalisatsiooniga. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett. Torustike läbimõõdud ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis.

2.8.1.3.Sajuveed.

Sajuveed immutatakse sajuveed kinnistu piirides pinnasesse. Kõvakattega teedelt ja platsidelt kogutakse sajuveed restkaevudega drenaažisüsteemi ning juhatakse piki Raudtee tn. pikendust kulgevasse sajuvetekanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete kogumine teedelt ning platsidelt lahendatakse tee ehitusprojektiga.

Kinnistut POS.4 läbiva torustikule seatakse isiklik servituut 1m trassi teljest mõlemale poole AS Kuressaare Veevõrk kasuks.

Iga krundi juurde on planeeritud liitumisvõimalus sajuvetekanalisatsiooniga, kinnistustisest sajuvete kogumise lahendus antakse ehitusprojektiga.

2.8.2.Elekter.

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia AS (OÜ Jaotusvõrgu Saarte Regioon) poolt välja antud "Tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 193833" 09.08.2011.a.

Vastavalt tingimustele katab piirkonna vajaduse olemasolev Pihlta tee alajaam, mis asub planeeritava ala vahetus läheduses. Vastavalt tehnilistele tingimustele on lubatud peakaitse piirkonna elektrivarustusele summarselt kuni 3x500A.

Korterelamutes ja ridaelamutes nähakse ette hoonesse siseneva energia arvesti liitumispunkti. Korterite ja üldruumide elektriarvestid projekteeritakse hoone mõõtekeskusesse. Korrusmaja projekti koostamisel lähtutakse Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ juhendist "Korrusmajade mõõtekeskused". Korterelamute peakilbi peakaitsemeks on arvestuslikult 3x80A; ridaelamule 3x40A. Elamute suurimad elektritarbijad on prognoositavalt elektripliidid ja saunade kerised.

Eraldi elektritarbijate grupi moodustab piirkonna tänavavalgustus. Tänavavalgustusega kaetakse nii Raudtee pikendus ja Parketi tänav kui ka POS.1 kinnistul kulgev läbipääsu jalakäijate tee. Jalakäijate tee valgustuskaablile seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

Liitumiskilbid on ette nähtud rajada tänava maa-alale maapealsetesse kappidesse, üldjuhul krundi piirile, sissesõidutede äärde. Kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et krundi piirile rajatav liitumiskapp sinna ei sobi, leitakse kapi uus asukoht eraldi kokkuleppel krundi omaniku ja OÜ Jaotusvõrgu vahel.

2.8.3.Side.

Sidetrassid rajatakse Pihlta teelt, olemasolevatest sidekaevudest. Parketi tänava sidetrass saab alguse Parketi tn ja Pihlta tee ristmikupiirkonnas asuvast kaevust S735 ning jaguneb Parketi tänava äärsete hoonete vahel. Raudtee tänava sidetrass algab Raudtee tn ja Pihlta tee ristumispiirkonnas asuvast kaevust S413 ning jaguneb Raudtee tänava äärse hoonestuse vahel.

Hoonete sisevõrgud ehitatakse välja vastavalt tellija vajadustele. Kõik andmesidevõrgu ehitamiseks kasutatavad komponendid peavad vastama cat.5 nõuetele (cat5, cat5e, cat6). Koaksiaalkaablid otsastada selleks ettenähtud liidestega. Jaotlate läheduses peab olema võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

2.8.4.Kaugküttevõrguga liitumise võimalus.

Soojavarustuse planeeritaval ala tagab AS Kuressaare Soojus vastavalt tehnilistele tingimustele nr 18/2011. Soojuskandjaks on vesi.

Planeeritavasse alasse siseneb ida-lääne suunaline kaugküttetrass Piiri 36 kinnistult, mis varustab küttega olemasolevat tootmishoonet. Trassile on ette nähtud teha uus liitumine planeeritava ala küttetrassiga, planeeritava hoonestuse (POS.11)

alla jääv torustik likvideeritakse. Torustike läbimõõdud, paigaldussügavus ja kalded antakse ehitusprojekti staadiumis. Soojustorustik kulgeb optimaalsemat teed pidi hoonete soojussõlme ruumidesse. Välissoojustorustiku optimaalne kulgemine antakse edasise projekteerimise käigus. Soojustorustik on planeeritud põhiliselt teede ja tänavate alla. Torustiku kulgemisel on tagatud piisav teenindusmaa torustiku ümber. Täpne asukoht määratakse liitumislepinguga. Soojustorustiku kaugus hoone vundamendist on min. 2,5m.

Kinnistuid POS.1, POS.2, POS. 3, POS. 4, POS. 5, POS. 6, POS. 7, POS. 8 ja POS.11 läbiva torustikule seatakse isiklikud servituudid 2 m trassi teljest mõlemale poole AS Kuressaare Soojus kasuks.

2.9.Tuleohutusnõuded.

Tekkivatele kinnistute hoonestusele on ette nähtud minimaalne tulepüvusaste: ridaelamutele ja kahekorruselistele korterelamutele TP-2, kolmekorruselistele korterelamutele TP-1. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisi hulka.

Hoonestusele on ehituskeelualadega määratud piisavad tuleohutuskujad (min 8 m). Elamute projekteerimisel lähtuda EV Valitsuse määrusest nr 315, 27.10.2004 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrjerveearustus väljaehitada vastavalt EVS 812-0206-2005.

Planeeringus on ette nähtud tuletõrje- ja päästetehnika juurdepääs kinnistutele mööda avalikke tänavaid. Kruntide juurdesõiduteed ja juurdepääsud ehitistele peavad olema vabad ja aastaringelt kasutatavad.

Ehitusprojekti staadiumis koostatavatel hoonete asendiplaanidel ei tohi ette näha võimalust põlevate ainete ja materjalide ladustamiseks ehituskeelualadel.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad (hüdrandid) asuvad Pihtla teel veekaevutes V331 ja V332. Detailplaneeringus on ettenähtud Raudtee tänava äärde uue hüdrandi rajamine.

3.KRUNDIJAOTUS.

Olemasolev kinnistu Pihtla tee 43 on jagatud 9 kinnistuks. Pihtla tee 37 on jagatud 2 kinnistuks.

PLANEERINGUEELNE MAAÜKSUS					
Aadress	Pindala	Sihtotstarbed	Aadress	Pindala	Sihtotstarbed
	m ²			m ²	
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.1	3 003	Elamumaa
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.2	2 068	Elamumaa
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.3	1 912	Elamumaa
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.4	5 860	Elamumaa
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.5	2 597	Elamumaa
Pihtla tee 43	23 633	Tootismaa	POS.6	2 541	Elamumaa

Pihlta tee 43	23 633	Tootismaa	POS.7	2 324	Transpordimaa
Pihlta tee 43	23 633	Tootismaa	POS.8	1 224	Transpordimaa
Pihlta tee 37	1 934	Elamumaa	POS.9	1 746	Elamumaa
Pihlta tee 37	1 934	Elamumaa	POS.10	188	Transpordimaa
Pihlta tee 43	23 633	Tootismaa	POS.11	2 104	Elamumaa
				25 567	

Märkused:

- 1) Linnavalitsus võib nõuda planeeringuga ette nähtud kitsenduste kandmist kinnistusraamatusse maaüksuse moodustamisel.
- 2) Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.

Krunt nr.	Kinnistu aadressi ettepanek	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täisehitus e %	Korru-seli-sus	Hoonete arv kinnistul	Maakasutuse sihtotstarve (DP/kat)	Sihtotstarbe osakaal
POS.1	Parketi tn 3	3 003	650	22	3/-1	1	EK / E	100
POS.2	Parketi tn 6	2 068	450	22	2/-1	1	ER / E	100
POS.3	Parketi tn 4	1 912	450	24	2/-1	1	ER / E	100
POS.4	Parketi tn 1	5 860	1700	29	3/-1	2	EK / E	100
POS.5	Raudtee tn 19	2 597	600	23	2/-1	1	EK / E	100
POS.6	Raudtee tn 17	2 541	600	24	2/-1	1	EK / E	100
POS.7	Raudtee tänav L1	2 324	-	-	-	-	LT / L	100
POS.8	Parketi tn	1 224	-	-	-	-	LT / L	100
POS.9	Pihlta tee 37	1 746	450	26	2/-1	2	EP / E	100
POS.10	Pihlta tee L9	188	-	-	-	-	LT / L	100

POS11	Parketi tn 2	2 104	450	22	2/-1	1	ER / E	100
-------	-----------------	-------	-----	----	------	---	--------	-----

3.1. Planeeringujärgne krunt Parketi tn 3 (POS.1)

- Aadress: Parketi tn 3
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 3 003m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamumaa 100%(dp: EK/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 3 003m²
- Maksimaalne ehitusalune pind: 650m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 22%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 1 950/650 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 3/-1 (3 maapealset täiskorrust + keldrikorrus),
- Hoone kõrgus: ≤12m (katuseharja kõrgus maapinnast)
- Katuse kalle: 0-30°
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispõhimõtted:

Krundile võib rajada ühe kuni kolmekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 12m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Parkimiskohtade kohale võib ehitada transparentse varikatuse.

Elamu põhimaht paigutada läänepoolsele planeeringuga seatud ehitusjoonele, rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakaldelisi pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on üldiselt ilma piirdeaiata, krundi põhjapiirile võib rajada transparentse piirde kuni 1,5m kõrgusega. Krundile võib istutada puid (vt põhijoonis), samuti rajada madalhaljastust (hekid, põõsad). Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 18 parkimiskohta, täpsem parkimiskohtade jaotus korteritele lahendatakse kasutuskorraga. Normatiivne parkimiskohtade arv: korterite arv (~22) × 0,8 pk/korter = 17,6 kohta.

Hoonete min. tulepüsvivusklassiks on TP-1, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	122 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	Ca 362 m ²	Kuressaare linn	Läbipääs
Asjaõigusseadus §225,226,228	128 m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Veevärk	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	98 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.2. Planeeringujärgne krunt Parketi tn 6 (POS.2)

- Aadress: Parketi tn 6
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 2 098m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: ridaelamumaa 100%(dp: ER/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 2 068m²
- Maksimaalne ehitusalune pind: 450m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 22%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 900/450 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 2/-1 (2 maapealset täiskorrust + keldrikorrus),
- Hoone kõrgus: põhimahu osas kuni 8 m, viilkatuse kasutamisel katuseharja kõrgus kuni 9 m
- Katuse kalle: 0-30°
- Harjajoon: risti kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispeähimõtted:

Krundile võib rajada kuni kahekorruselise (2 täiskorrust) ridaelamu kõrgusega kuni 9m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele POS.3 ja POS. 11 planeeritavate elamutega, soovitatavalt samaaegselt.

Elamu põhimahut paigutada Parketi tänava idakülje teise hoonega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtete, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-30° pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad), võib rajada transparentse piirde kuni h=1,5m. Eramutega naaberkinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse uus kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 8 parkimiskohta.

Normatiivne linna vahevööndi parkimiskohtade arv: korterite arv (4) × 1,2 pk/krt kohta = 5 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	246 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.3. Planeeringujärgne krunt Parketi tn 4 (POS.3)

- Address: Parketi tn 4
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 1 912m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: ridaelamumaa 100%(dp: ER/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 1 912m²
- Maksimaalne ehitusalune pind: 450m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 24%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 900/450 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 2/-1 (2 maapealset täiskorrust + keldrikorrus)
- Katuse kalle: 0-30°
- Hoonete kõrgus: põhimahu osas kuni 8 m, viilkatuse kasutamisel katuseharja kõrgus kuni 9 m
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispehiohioötet:

Krundile võib rajada kuni kahekorruselise (2 täiskorrust) ridaelamu kõrgusega kuni 9m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele POS.2 ja POS.11 planeeritavate elamutega, soovitatavalt samaaegselt.

Elamu põhimahut paigutada teise Parketi tänava idakülje hoonega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-30° pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad), võib rajada transparentse piirde kuni h=1,5m. Eramutega naaberkinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse uus kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 8 parkimiskohta. Normatiivne linna vahevööndi parkimiskohtade arv: korterite arv (4) × 1,2 pk/krt kohta = 5 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	246 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.4. Planeeringujärgne krunt Parketi tn 1 (POS.4)

- Aadress: Parketi tn 1
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 5 860m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamumaa 100%(dp: EK/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 5 860m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 2 (lubatud rajada lisaks kerged autokatuselased)
- Maksimaalne ehitusalune pind: 1 700m²
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 29%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 4 500/ 1 700 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 3/-1
- Katuse kalle: 0-30°
- Hoonete kõrgus: elamu ≤12m (katuseharja kõrgus maapinnast)
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispehõhimõtted:

Krundile võib rajada ühe kuni kolmekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 12m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Parkimiskohtade kohale võib ehitada transparentse varikatuse.

Elamu põhimaht paigutada põhjapoolsele planeeringuga seatud ehitusjoonele, rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakadnelisi pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on üldiselt ilma piirdeaiata. Krundile võib istutada puid (vt ruumilahenduse joonis), samuti rajada madalhaljastust (hekid, põõsad). Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 40 parkimiskohta, täpsem parkimiskohtade jaotus korteritele lahendatakse kasutuskorraga. Normatiivne parkimiskohtade arv: 1-2 toalise korterite arv ~32 x 0,8 pk/korter = 25,6 kohta; > 3-toalise korterite arv ~16 x 0,9 pk/korter = 14,4 kohta

Hoonete min. tulepüsimusklassiks on TP-1, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	197,7 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	22m ² , 1m sidetrassi teljest mõlemale poole		Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	Ca 200 m ²	Kuressaare linn	Läbipääs

3.5. Planeeringujärgne krunt Raudtee tn 19 (POS.5)

- Aadress: Raudtee tn 19
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 2 597m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamumaa 100%(dp: EK/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 2 597m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1 (lubatud rajada lisaks kerged autokatuselased)
- Maksimaalne ehitusalune pind: 600m²
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 23%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 1 200/600 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: 2/-1 (2 maapealset täiskorrust +keldrikorrus)
- Katuse kalle: 0-30°
- Hoonete kõrgus: elamu ≤8m (katuseharja kõrgus maapinnast)
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispehimoetted:

Krundile võib rajada kuni kahekorruselise (2 täiskorrust) korterelamu kõrgusega kuni 8m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna krundile POS.6 planeeritava elamuga, soovitatavalt samaaegselt.

Elamu pehimoht paigutada teise Parketi tänava idakülje hoonega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-30° pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on Raudtee tänava ja Pihlta tee poolt ilma piirdeaiata. Pihlta 37 ja Talve 90 kinnitute osas rajatakse piire kooskõlastatult piirinaabritega.

Krundil on 12 parkimiskohta.

Normatiivne linna vahevööndi parkimiskohtade arv: korterite arv (8) × 0,9 pk/krt kohta = 7,2 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	173m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	ca 347 m ²	Kinnistu Raudtee tn. 17 (POS.6) omanik	Läbipääs ja parkimine
Asjaõigusseadus §225,226,228	47 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.6. Planeeringujärgne krunt Raudtee tn 17 (POS.6)

- Aadress: Raudtee tn 17
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 2 541m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamumaa 100%(dp: EK/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 2 541m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1 (lubatud rajada lisaks kerged autokatusealused)
- Maksimaalne ehitusalune pind: 600m²
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 24%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 1 200/600 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: 2/-1 (2 maapealset täiskorrust +keldrikorrus)
- Katuse kalle: 0-30°
- Hoonete kõrgus: elamu ≤8m (katuseharja kõrgus maapinnast)
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimis põhimõtted:

Krundile võib rajada kuni kahekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 8m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine.

Hoone põhimaht paigutada planeeringuga seatud Raudtee tänava äärsele ehitusjoonele, sissepääsude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Rajatav hoonestus peaks jätkama samasse kvartalisse kuuluvate Raudtee ja Parketi tänava äärsete korterelamute hoonestuslaadi.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ning madalakaldelist viil- või pultkatuseid 0°-30°, viilujoon risti Raudtee tänavaga. Võib kasutada ka lamekatust.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krunt on peamiselt ilma piirdeaiata, Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, põõsad). Tänavaaäärse piirdena kasutada hekkpiiret. Kruntide Talve 90, 92, 94 piirile rajatakse läbipaistmatu piire kõrgusega 2,5m.

Krundile istutatakse puid (vt põhijoonis), samuti rajatakse madalhaljastust (hekid, põõsad). Krundi haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja põõsashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti.

Krundil on 12 parkimiskohta.

Normatiivne parkimiskohtade arvutus: korterite arv (~8) × 0,9 = 7,2 kohta.

Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi

hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	156m ² , 1m trassi teljest mõlemale poole	OÜ Jaotusvõrgu Saare piirkond	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti
Asjaõigusseadus §225,226,228	ca 347 m ²	Kinnistu Raudtee tn 19 (Pos.5) omanik	Läbipääs ja parkimine
Asjaõigusseadus §225,226,228	61 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.7. Planeeringujärgne krunt: Raudtee tänav L1 (POS.7)

- Aadress: Raudtee tänav L1
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Planeeritud omanik: Kuressaare linn
- Krundi pindala: 2 324m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100% (dp: LT / kataster: L)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuv

- Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispehimoetted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega tänav (laius üldiselt 14,0m, laieneb Talve- Kaare- Pihtla-Raudtee ristmikuga liitumise juures), mis koosneb sõiduteest (3,5+3,5m), jalakäijate ja kergliikluse teedest ning teeäärsest haljasribast.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	192 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.8. Planeeringujärgne krunt: Parketi tänav (Pos.8)

- Address: Parketi tänav
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Planeeritud omanik: Kuressaare linn
- Krundi pindala: 1 224 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100% (dp: LT / kataster: L)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuv

- Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimis põhimõtted:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega tänav, mis koosneb kahe suunalisest sõiduteest (3+3m) ja teeäärsest haljasribast.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	386 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti

3.9. Planeeringujärgne krunt Pihla tee 37 (POS.9)

- Aadress: Pihla tee 37
- Omanik:
- Krundi pindala: 1 746m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: pereelamumaa 100%(dp: EP/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 1 746m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
- Maksimaalne ehitusalune pind: 450m²
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 26%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 700/450 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 2/-1 (2 maapealset täiskorrust +keldrikorrust), abihooned 1/0 (1 maapealne täiskorrust)
- Katuse kalle: 0-45°
- Hoonete kõrgus: elamu ≤9m (katuseharja kõrgus maapinnast)
- Harjajoon: vaba

Projekteerimis põhimõtted:

Pihla tee 37 kinnistul paiknevat elamut käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Krundi piirdeaed vajadusel renoveeritakse ja ehitatakse uus Pihla tee poolses osas. Krundi haljastuse lahendust käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Krundil on 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimiskohtade arvutus: 1 koht.

Hoonete tulepüsisusklassiks on TP-3, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
-	-	-	-

3.10. Planeeringujärgne krunt Pihlta tee L9 (POS.10)

- Aadress: Pihlta tee L9
- Omanik:
- Planeeritud omanik: Kuressaare linn
- Krundi pindala: 188m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100% (dp: LT / kataster: L)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuv

- Üldine ruumitüüp: avalik maaüksus

Projekteerimispehiohiothet:

Ehitusõigus maaüksusel puudub. Kinnistule rajatakse avaliku kasutusega tänav, mis on perspektiivse Talve- Kaare- Pihlta-Raudtee ristmiku osaks.

3.11. Planeeringujärgne krunt Parketi tn 2 (POS.11)

- Aadress: Parketi tn 2
- Omanik: Saare Arendusbüroo Grupp OÜ
- Krundi pindala: 2 104m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: ridaelamumaa 100%(dp: ER/ kataster: E)

Märkus:

Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve

- Üldine ruumitüüp: privaatne maaüksus

4.Ehitusõigus kruntide kaupa:

- Krundi pindala: 2 104m²
- Maksimaalne ehitusalune pind: 450m²
- Lubatud ehitiste arv krundil: 1
- Krundi lubatud täisehituse protsent: 22%
- Maksimaalne lubatud brutopind (maapealne/-alune): 900/450 m²
- Ehitiste lubatud korruselisus: elamu 2/-1 (2 maapealset täiskorrust + keldrikorrus)
- Katuse kalle: 0-30°
- Hoonete kõrgus: põhimahu osas kuni 8 m, viilkatuse kasutamisel katuseharja kõrgus kuni 9 m
- Harjajoon: paralleelne kohustuslikku ehitusjoonega

Projekteerimispehiohioötet:

Krundile võib rajada kuni kahekorruselise (2 täiskorrust) ridaelamu kõrgusega kuni 9m. Lisaks on lubatud maaaluse (keldri-) korruse ehitamine. Elamu tuleb projekteerida ning rajada ühtse visuaalse tervikuna kruntidele POS.2 ja POS.3 planeeritavate elamutega, soovitatavalt samaaegselt.

Elamu pehiohioht paigutada teise Parketi tänava idakülje hoonega samale joonele; rõdude, terrasside vms osas võib kasutada ette- ja tagasiasteid mõlemale poole ehitusjoont.

Hoonestuslaad on kaasaegsete arhitektuurivõtetega, kasutades puhtaid geomeetrilisi vorme ja täiskorruse osas madalakaldelisi 0-30° pult- või lamekatuseid.

Välisviimistluses kasutada loodus- või tehiskive, värvitud krohvi, mis on kombineeritud puitkatete ja klaasiga. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.

Aknad on soovitatavalt kas ühtsed või vähese vertikaalse jaotusega (1/2 jaotus) klaaspinnad, võib kasutada toonklaasi.

Parketi tänava äärde rajatakse madalhaljastust (hekk, pöösad), võib rajada transparentse piirde kuni h=1,5m. Eramutega naaberkinnistute poolne piirdeaed renoveeritakse või ehitatakse uus kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega. Olemasolevad naaberkinnistud eraldatakse kõrg- ja pöösashaljastusega, mille lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Krundil on 8 parkimiskohta. Normatiivne linna vahevööndi parkimiskohtade arv: korterite arv (4) × 1,2 pk/krt kohta = 5 kohta.

Hoone min. tulepüsivusklassiks on TP-2, I kasutusviis.

Märkus:

Hoonete ja ümbritseva ruumi arhitektuurse lahenduse kvaliteet on avalik huvi. Arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostada originaalprojekt (mitte kasutada tüüpprojekte). Olenevalt krundi hoonestaja ruumiprogrammist võib linnavalitsus väljastada täpsustavaid projekteerimistingimusi või nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist.

Ehitusprojekti piisavat kvaliteeti hinnatakse vajadusel linnavalitsuse arhitektuurikomisjonis või linnavalitsuse poolt tellitava ekspertiisi kaudu.

5.Kitsendused:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Ehitusprojekti kitsendusele vastavuse hindaja	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseadus §225,226,228	381 m ² , 2m soojatrassi teljest mõlemale poole	AS Kuressaare Soojus	Peab võimaldama trassi hooldust ja remonti